

UCHWAŁA Nr X/130/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falent oraz wsi Wypędy, Puchały – etap II"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma z dnia 13.01.2004r. (poz. 470), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały – etap II", wniesionego przez Pana Pawła Bąkiewicza, dotyczącego: dopuszczenia na terenie zabudowy usługowo – przemysłowej lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania istniejących budynków na cele mieszkalne, **zarzut odrzuca się w całości.**

§ 2

Uzasadnienie faktyczne i prawne przyjęto zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącemu zarzut Panu Pawłowi Bąkiewiczowi.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr X/130/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały – etap II*”

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - *“do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”*, stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Obowiązujące w niniejszej procedurze planistycznej artykuły 23 i 24 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zawierają dwa rodzaje środków służących do kwestionowania ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu. Pierwszym z nich jest protest, przysługujący każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie (art. 23 ust. 1). Uchwała o uwzględnieniu lub odrzuceniu protestu nie musi spełniać szczególnych warunków formalnych i przepisy nie wprowadzają warunku jej doręczenia wnoszącemu protest. Drugim środkiem jest zarzut, który może wnieść jedynie podmiot szczególnie legitymowany: ten, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia projektu planu (art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W piśmie z dnia 13.01.2004r. (poz. 470), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, skarżący wnosi o dopuszczenie na terenie zabudowy usługowo – produkcyjnej lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania istniejących budynków na cele mieszkalne.

W projekcie planu w § 51, dotyczącym ustaleń dla „*zabudowy usługowo – produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną*” plan zachowuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, dopuszcza pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki i zakazuje m. in., co kwestionuje w zarzucie skarżący lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania budynków gospodarczych, garaży i usługowych na cele mieszkalne.

Działka skarżącego nr ew. 21 uległa podziałowi w wyniku wydania decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 340/06 z dnia 03.03.2006r. o ustaleniu lokalizacji drogi dla inwestycji: budowa drogi ekspresowej S8 na odcinku Salomea – Wolica wraz z powiązaniem z drogą krajową nr 7 i przebudową infrastruktury technicznej – część I – odcinek zlokalizowany poza granicami m. st. Warszawy.

Gmina sporządzając plan na swoim obszarze na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązana jest uwzględnić zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. W myśl art. 62 ust. 2 ww. ustawy zadania rządowe wprowadza się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji z gminą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Przepisem szczególnym dla przedmiotowej inwestycji jest ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 721 z późn. zm.), zaś art. 10 tej ustawy stanowi, iż w sprawach dotyczących lokalizacji dróg publicznych przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się. Oznacza to, że ww. przepis szczególny pozwala na realizację przyszłej drogi ekspresowej bez względu na ustalenia planu. Dlatego też przebieg drogi krajowej przez teren nieruchomości skarżącego wprowadzony jest do planu miejscowego

niezależnie od woli gminy lub właściciela terenu. Na podstawie art. 12 powyższej ustawy linie rozgraniczające teren inwestycji stanowią linie podziału nieruchomości i działki nimi wydzielone i zajęte pod drogę (o nr ew. 21/1, 21/2, 21/3) stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa. Pozostała część nieruchomości, położona przy ul. Granicznej – działka nr ew. 21/5 z zabudową mieszkaniową przeznaczona jest w planie pod zabudowę usługowo – produkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (UP/MN), natomiast działka 21/4 i południowa część działki nr ew. 21/5 przeznaczone są w planie wyłącznie pod zabudowę usługowo – produkcyjną (UP). W części przyległej do ul. Granicznej, gdzie już istnieje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego. W pozostałej części działki nr ew. 21/5 i na działce 21/4 ze względu na sąsiedztwo projektowanej trasy S-8 i przyszłą uciążliwość z nią związaną, teren przeznacza się pod usługi i produkcję (UP). Przeznaczenie to zaakceptowali w większości właściciele sąsiednich działek w tym rejonie. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w południowej części działki 21/5 i na działce nr ew. 21/4 byłoby w kolizji z funkcją w sąsiedztwie (tereny UP). Działka jest zbyt wąska – ok. 18 m szerokości i nie może samodzielnie funkcjonować jako odrębna funkcja mieszkaniowa. W efekcie nastąpiłoby mieszanie funkcji i kolizja z uciążliwością uniemożliwiająca zachowanie odpowiednich standardów środowiska dla zabudowy mieszkaniowej. W wyniku wprowadzenia podziałów pod drogę S-8 działka nr ew. 21/4 i część działki nr ew. 21/5 znajdują się w uciążliwości hałasowej. Tylko w północnej części działki nr ew. 21/5 można zachować funkcję mieszkaniową tak jak i na działkach sąsiednich położonych przy ul. Granicznej.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny skarżącego. Okoliczność ta wskazuje, że skarżący był legitymowany do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia przez skarżących.

Wniesiony zarzuty został odrzucony w całości przez Wójta Gminy Raszyn.

Rozpatrując zarzuty, które nie mogą być uwzględnione należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów normatywnych, tj. aktów zawierających normy planowe. Normy planowe określają cele, które powinny być osiągnięte nie przesadzając środków, które mogą być zastosowane dla osiągnięcia danego celu. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę do ingerencji w prawo własności, dotyczyć to może jednak sposobu wykonywania prawa, a nie samego prawa.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w art. 4 ust. 1 czynność tę zalicza do zadań własnych gminy i jednocześnie w art. 10 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb: *“przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...), linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczym, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane”*.

Zgodnie z tezą wyroku NSA w Warszawie z dnia 13.10.1999r. sygn. akt IV SA 788/99 (LEX nr 48191): „*Stosownie do przepisów art. 7 i art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest po pierwsze przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym, i po wtóre określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w sposób oczywisty z istoty planu, który określa przeznaczenie i sposób wykorzystywania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego dla rady gminy.*”.

Skarżący w swoim zarzucie nie wskazali naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu przepisu prawa materialnego.

W sytuacji kiedy Gmina wyznaczyła w planie zgodnie z przepisami odpowiednie funkcje terenów w rejonie nieruchomości skarżącego to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego chronionego przepisami prawa cywilnego.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) *“tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

Również przepis art. 140 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić w całości wniesiony zarzut.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed